

Konzept der BUNTEN FRAKTION WUSTOW zum Bereich Gemeinschaftshaus (GH)

I. Allgemeines

Das Gemeinschaftshaus ist seit Jahren eine Position im Haushalt der Stadt Wustrow (Wendland), welche defizitär ist. Bei Betrachtung der Rechnungen der letzten sieben Jahre ergibt sich ein
5 durchschnittliches jährliches Defizit von 30.489,-€.

In diesem Jahr wurde erstmalig unter Arbeit einer Betriebswirtin der Samtgemeinde eine detaillierte betriebswirtschaftliche Aufstellung zum GH gemacht. Das Defizit beläuft sich auf 30.214,97€ (mit Werterhalt 33.679,51€).

Es sind hier Kosten in Höhe von fast 25.000,-€ nur für energetische Bewirtschaftung und
10 Instandhaltung vermerkt.

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg hat jüngst ein deutliches Zeichen gesetzt, dass sich die Stadt Wustrow (Wendland) mit einem „Weiter so“ nicht wird anfreunden dürfen!

Hieraus ergibt sich zwangsläufig die Frage nach einem progressiven Konsolidierungskonzept, um die defizitäre Situation langfristig zu vermindern.

15 II. Funktionen des GH

Um ein belastbares Konzept zum GH aufstellen zu können, muss aus unserer Sicht die funktionale Ebene des GH beleuchtet werden, was in der Vergangenheit zu kurz gefasst wurde. Hier muss eine Einteilung dieser Funktionen in „Grundfunktion“ und „Zusatzfunktion“ erfolgen, damit in einer Gesamtschau eine Entscheidung möglich ist.

20 So ergeben sich für das GH folgende Funktionen:

1. Verwaltung/Bürgerbüro: Im Gemeinschaftshaus sind die Verwaltung (Büro und Bürgermeister) und im engeren Sinnen das Bürgerbüro (Direktkontakt der Bürger und Polizeisprechstunde) untergebracht.
2. Im GH ist das Archiv für die Verwaltung untergebracht. Es ist wichtig, dass diese Funktion
25 extra ausgewiesen ist, da hierfür nicht unerheblich Raum benötigt wird.
3. Das Gemeinschaftshaus beherbergt auch das Jugendzentrum. Auf diese Funktion ist die Stadt Wustrow (Wendland) durch Vereinbarung verpflichtet (siehe u. a. Ratssitzung vom 16. April 2007)
4. Im GH finden die Rats- und VA-Sitzungen des Rates statt.
- 30 5. Im GH befindet sich die Hausmeisterwohnung.
6. Es wird im GH ein Saalbetrieb unterhalten.
7. Eine Sauna ist im GH untergebracht.

Bei näherer Betrachtung sind die Funktionen 1.-4. als Grundfunktionen zu klassifizieren. Sie sind für die Arbeit der Stadt/des Stadtrates nicht wegzudenken. Sie sind zwingend notwendig zur Erledigung
35 der Pflichtaufgaben der Stadt. Diese Funktionen gehören in den Aufgabenbereich der Stadt. Ob eine Verlagerung der Grundfunktionen auf die Samtgemeinde möglich ist, bliebe abzuklären. Diese Maßnahme würde sich nur ergeben, wenn die Bevölkerung die Erledigung dieser Funktionen durch die Stadt nicht mehr wünscht (siehe III. 1)).

Die Funktionen 5.-7. sind als Zusatzfunktionen zu klassifizieren. Sie sind nicht unbedingt Aufgaben der Stadt Wustrow (Wendland). Diese Funktionen nimmt die Stadt Wustrow (Wendland) im Rahmen ihrer Freiwilligen Aufgaben wahr. Hier ist zu untersuchen, inwiefern die Stadt Wustrow (Wendland) diese Funktionen noch wahrnehmen kann.

Bei der betriebswirtschaftlichen Aufstellung aus diesem Jahr erreicht lediglich die Funktion 'Hausmeisterwohnung' einen positiven Deckungsbeitrag. Dieser Beitrag reicht bei weitem nicht aus, das Defizit der anderen Funktionen auszugleichen.

III. Konzept

Ein Konzept zum GH muss aus unserer Sicht schrittweise von statten gehen. Denn grundsätzlich stehen hier mehrere Optionen offen, die sich gegenseitig ausschließen: geht man in die eine Richtung, bleibt einem die andere verwehrt. Dieser Gedanke muss bei der Betrachtung unseres Konzeptes beachtet werden. Somit ergeben sich für unser Globalkonzept die im Folgenden beschriebenen Schritte.

Übersicht:



III. 1) Befragung der Anspruchsgruppen

55 Der erste Schritt muss darin liegen, herauszufinden,

- wie die Bevölkerung zum GH steht ,
- wie GH-benutzende Vereine dazu stehen und
- wie die Samtgemeinde dazu steht.

60 Denn wir sind auf unterster Ebene nicht nur unserem Gewissen, sondern auch dem Allgemeinwohl verpflichtet. Der Bürgermeister hat zwar in der letzten Ratssitzung angemerkt, dass es Tenor wäre, das GH zu erhalten. Wir können uns hingegen nicht daran erinnern, dass hierzu schon einmal umfassend die Bevölkerung befragt wurde. Aus unserer Sicht sollte eine Bürgerbefragung (gemäß § 22 d NGO) zu dem Thema stattfinden, um hier den maßgeblichen Bürgerwillen zu ermitteln.

65 An einem Runden Tisch muss parallel dazu die Kommunikation mit den GH-benutzenden Vereinen stattfinden.

Auf internem Verwaltungswege muss geklärt werden, ob die Samtgemeinde dazu bereit ist, sich an den Kosten für das GH zu beteiligen.

Folgende Fragestellungen ergeben sich für uns:

- Ist der Erhalt des GH in der Bevölkerung gewünscht?
- 70 • Ist der Erhalt mit all seinen Funktionen gewünscht? Welche Funktionen könnten wegfallen?
- Sind die Bürgerinnen und Bürger bereit, für die Erhaltung des GH erhöhte Grundsteuern in Kauf zu nehmen? Welche Erhöhung sind sie bereit zu tragen?
- Das GH ist eine der wenigen Einrichtungen auf SG-Gebiet, das über einen großen Saal verfügt. Hier werden u. a. auch Personalversammlungen der SG abgehalten. Es ist somit zu klären, ob eine finanzielle Beteiligung der SG am GH möglich ist?
- 75 • Sind Vereine bereit, dass GH zu übernehmen?
- Sind Vereine bereit, sich finanziell am GH zu beteiligen?
- Ist eine Einzelperson bereit, das GH zu übernehmen?
- Ist die Public Private Partnerchip oder Öffentlich-Private Partnerschaft eine gangbarer Weg zur Defizit-Reduzierung?
- 80 • Wünschen die Bürgerinnen und Bürger eine andere Lösung im Sinne der unten dargestellten Option des Neubaus eines Bürgerbüros (siehe III. 3))?
- „Null-Option“: Wünschen die Bürgerinnen und Bürger überhaupt die Funktionen (Grund- und Zusatz-)? Oder sind sie bereit, hierfür den Weg zur Samtgemeinde zu nehmen?
- 85 • Etc....

Diese nicht erschöpfend aufgeführten Fragen sind unbedingt zu klären, bevor auch nur eine weitere minimale Investition ins das GH erfolgt. Nur mit diesen Grundinformationen sind Entscheidungen möglich. Alles andere wäre in unseren Augen verbranntes Geld, mithin sogar Verschwendung von Steuergeldern.

90 Wenn diese Fragen unter ausführlicher Aufhellung geklärt sind, bleiben sechs denkbare Wege:

1. Die Bevölkerung ist an dem Erhalt des GH interessiert und auch bereit, erhöhte Grundsteuern dafür in Kauf zu nehmen: *der Weg III. 2) Erhalt des GH*

- 95 2. Die Bevölkerung ist nicht am Erhalt des GH interessiert, sondern an einer anderen Lösung, mit der die Grundfunktionen erfüllt würden: *der Weg III. 3) Neubau Bürgerbüro*
3. Öffentlich-Private Partnerschaft: *der Weg III. 4) ÖPP* Aus unserer Sicht unrealistisch.
4. Die Samtgemeinde ist bereit, sich finanziell am GH zu beteiligen. Diesen Weg halten wir für zu unrealistisch, als dass er weiter in diesem Konzept verfolgt wird.
- 100 5. Die das GH benutzenden Vereine sind bereit, sich finanziell am GH zu beteiligen. Auch hier muss angenommen werden, dass kein Wustrower Verein über solche finanziellen Möglichkeiten verfügt, so dass dieser Weg in unserem Konzept nicht weiter gedacht wird.
- 105 6. Die Bevölkerung möchte nicht, dass die Stadt die skizzierten Funktionen wahrnimmt: hier bleibt nur die Übertragung der Grundfunktionen an die SG. Ob dieser Weg dann der kostengünstigste Weg ist, bleibt auszurechnen. Er erfüllt vor allem nicht den in unserer Hauptsatzung festgelegten Anspruch auf Nachhaltigkeit. Denn wenn jede Bürgerin und jeder Bürger - statt zu Fuß oder mit dem Fahrrad ins GH oder ins Bürgerbüro kommt - dann nach Lüchow zur SG mit dem Auto fährt, kann das nicht im Sinne des Klimaschutzes sein.

Folglich bleiben für die weitere Betrachtung nur die Wege 1. bis 3.

III. 2) Erhalt des GH

110 Der Erhalt des Gemeinschaftshauses ist eine besondere Aufgabe. Die Schließung einzelner Bereiche, wie sie aus der betriebswirtschaftlichen Kostenaufstellung ableitbar sind, macht keinen Sinn. Nach welchen Kriterien sollte eine Schließung erfolgen? Der Deckungsbeitrag als Kriterium würde dazu führen, dass außer der Hausmeisterwohnung alle anderen Funktionen eingestellt werden müssten. Aber auch diese Entscheidung führt nicht dazu, dass das Defizit des GH wegfallen würde.

Sinn macht bei Erhalt des GH nur die umfassende Sanierung, Modernisierung und Renovierung.

115 Allem voran müsste in unseren Augen eine baubiologische Untersuchung stattfinden, die klärt, ob im GH keine gesundheitsschädigenden Stoffe verbaut wurden. Wir dürfen nicht vergessen, dass das GH zu einer Zeit gebaut wurde, als Asbest noch als 'Wunderfaser' galt! Daneben gibt es im GH Holzvertäfelungen: hier stellt sich die Frage nach den Schutzanstrichen, die verwendet wurden. Und so weiter... Diese Untersuchungen können negativ oder positiv verlaufen. Sollte im negativen Fall Schadstoffe gefunden werden, stehen wir vor noch größeren Problemen.

120

Sollte diese Untersuchung positiv verlaufen, müssten erhebliche Investitionen getätigt werden. Zu denken ist an einer umfassenden Dämmung des energetisch schlecht gestellten GHs. Neben einer Dämmung mit entsprechenden Dämmstoffen (Mineralwolle, Isofloc, etc.) müssten auch die Fenster erneuert werden. Die Leitungen (Wasser, Strom, Heizung) müssten saniert werden. Hinzu kommt eine weitgehende Renovierung. Eine große Aufgabe mit aus unseren Augen hohem Investitionsbedarf!

125

Wie hoch diese Investitionssumme sein würde, lässt sich heute nur schlecht abschätzen - gerade auch aufgrund der Ergebnisse einer baubiologischen Untersuchung.

130 Wie eine Finanzierung möglich ist, ist unter III. 5) zu lesen, wo die Finanzierung der Investitionen beleuchtet wird.

FAZIT: Sollten uns die Anstrengungen der Sanierung, Modernisierung und Renovierung gelingen, wird das GH niemals energetisch so gestellt sein, dass wir ohne energetische Bewirtschaftungskosten auskommen.

Stichwortartige Zusammenschrift der Vor- (+) und Nachteile (-) dieser Lösung:

- 135 + keine weitere Flächenversiegelung, da wir Altbau nutzen
- + weitere Zurverfügungstellung der Zusatzfunktionen möglich
- hoher Investitionsbedarf
- langfristig keine autarke Lösung: es würden immer energetische Bewirtschaftungskosten anfallen
- 140 - Erklärungsbedarf: wir müssten jedes Jahr aufs Neue das GH mit seinen Zusatzfunktionen (insbesondere Sauna und Saalbetrieb) vor dem Landkreis rechtfertigen
- Übererfüllung der Aufgaben einer Stadt
- Baugebiet bleibt „leerer“

III. 3) Neubau eines Bürgerbüros

145 Ein weiterer Weg, der sich durch die Bürgerbefragung ergeben könnte, wäre die Option eines Neubaus. Die Stadt Wustrow (Wendland) verfügt über ein Neubaugebiet, wo noch viele Plätze frei sind und die sich schlecht verkaufen lassen. Hier könnten 2-3 Grundstücke genommen werden, um den Neubau eines Bürgerbüros zu verwirklichen.

150 Dieses Bürgerbüro müsste dann die Grundfunktionen erfüllen. D. h. es muss so groß geraten, dass hier ein Bürgerbüro mit Verwaltung (Büro/Bürgermeister/Polizeisprechstunde) sowie Archiv, angeschlossenem JZ und ein Sitzungszimmer für VA- und Ratssitzungen untergebracht werden können.

Die Zusatzfunktionen würden in diesem Szenario nur begrenzt verwirklicht werden können, die Funktion Saalbetrieb wäre wohl gar nicht möglich. Das würde aber auch einen wesentlichen Kritikpunkt des Landkreises wettmachen.

155 Der Vorteil dieser Lösung liegt auf der Hand: wir wären in der Lage, ein energetisch autarkes Haus zu bauen und somit die wesentlichen Kosten des bisherigen GHs zu eliminieren. Als Nullenergiehaus mit entsprechenden Solaranlagen (Solarzellen und-kollektoren) würden wir eine zukunftsgerichtete, langfristig tragbare Lösung erhalten, welche sogar Umsätze (im Bereich der Stromgewinnung) erreichen könnte!

160 FAZIT: Mit dieser Lösung wären wir langfristig zumindest im Bereich der Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sehr gut aufgestellt.

Stichwortartige Zusammenschrift der Vor- (+) und Nachteile (-) dieser Lösung:

- + energetisch autarke Lösung mit Zukunftscharakter (Klimaschutz!)
- + Attraktivität von Wustrow wird erhöht

- 165 + keine weiteren langfristigen energetischen Bewirtschaftungskosten
- + schlanke Lösung: nur die Grundfunktionen der Stadt werden erfüllt, so dass bezüglich des Landkreises kein Erklärungsbedarf besteht
- + Baugebiet wird „voller“
- + Umsetzung eines touristischen Informationspunktes zur Steigerung der Attraktivität Wustrows
- 170 - Flächenversiegelung
- keine Zusatzfunktion

III. 4) Öffentlich-Private Partnerschaft (ÖPP)

aus Wikipedia, der freien Enzyklopädie:

175 *„Als Public Private Partnership (Abkürzung PPP), auch Öffentlich-Private Partnerschaft (ÖPP), wird die Mobilisierung privaten Kapitals und Fachwissens zur Erfüllung staatlicher Aufgaben bezeichnet. Im weiteren Sinn steht der Begriff auch für andere Arten des kooperativen Zusammenwirkens von Hoheitsträgern mit privaten Wirtschaftssubjekten. PPP geht in vielen Fällen mit einer Teilprivatisierung von öffentlichen Aufgaben einher.*

180 *Aufgrund der Vielgestaltigkeit der Anwendungsfelder fehlt eine allgemein anerkannte Definition noch. Der wirtschaftliche Sprachgebrauch hat mittlerweile anerkannt, dass PPP sowohl vom Sinn als auch vom Begriffsgehalt nur dann einschlägig ist, wenn die Partner ihre unterschiedlichen Stärken einsetzen. Reine Finanzierungsgeschäfte sind etwas anderes. PPP ist somit nach heutigem, funktionalem Begriffsverständnis die meist „langfristig vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen Öffentlicher Hand und Privatwirtschaft, bei der die erforderlichen Ressourcen (z.B. Know-how, Betriebsmittel, Kapital, Personal etc.) von den Partnern zum gegenseitigen Nutzen in einem gemeinsamen Organisationszusammenhang eingestellt und vorhandene Projektrisiken entsprechend der Risikomanagementkompetenz der Projektpartner optimal verteilt werden.“*

185

190 *Privatisierungsrechtlich stehen öffentlich-private Partnerschaften zwischen Aufgabenprivatisierungen (materielle Privatisierung) und Organisationsprivatisierungen (formelle Privatisierung): Im letztgenannten Fall verwendet der öffentlich-rechtliche Verwaltungsträger lediglich eine privatrechtliche Gesellschaftsform, im erstgenannten Fall wird die hoheitliche Aufgabe vollständig dem Markt übertragen.“*

195 Wird dieser Weg gegangen, so müssen weitere Entscheidungen hinsichtlich des Modells des ÖPP, der Risiken, der Finanzierung, etc. bedacht werden. Grundsätzlich sind für uns bei dieser Lösung zu viele Bedenken im Spiel, so dass eine solche Lösung von uns nicht präferiert wird.

III. 5) Finanzierungsmöglichkeiten der Wege III. 3) und III. 4)

200 Die Finanzierung der Investitionskosten unter III. 3) und III. 4) sind durch verschiedene Optionen möglich, die unter 1. Und 2. dargestellt sind. Grundsätzlich sollte die Möglichkeit in Erwägung gezogen werden, dass Eigenleistung der Bürgerinnen und Bürger möglich wäre, durch aktive Mitarbeit am Investitionsobjekt!

Wege einer Finanzierung:

- 205 1. Erhöhung der Grundsteuer: das Steueraufkommen der Grundsteuer B im HH 2008 liegt bei circa 330.000,-€. Wenn es gelingt, ähnlich wie bei dem letzten Wirtschaftswegebau, eine befristete Erhöhung dieser Grundsteuer für eine Investition zu erreichen, so ist hierüber die Finanzierung möglich. Dieser Weg wäre der schnellste, weil wir hier keine langfristigen Abträge haben.
- 210 2. Kreditmarkt: grundsätzlich steht uns auch der Weg über den Kreditmarkt offen. Die KfW bietet für Kommunen zurzeit einen Zinssatz von 4,2 % an. Hier könnten auch Fördermaßnahmen im Bereich der Energieeinsparung genutzt werden. Nimmt man die oben genannten 25.000,-€ energetische Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungskosten, wie sie derzeit im GH anfallen, so ergibt sich, dass wir über einen Beitrag von über 2.000,-€ monatlich verfügen, der zum Abtrag des Kredites vorstellbar wäre. Bei einer einfachen und sehr konservativen Kreditberechnung (ohne eventuelle Fördergelder und Eigenleistungen) ergebe sich, dass wir unter Bezug auf die derzeitigen Kosten eine ausgeglichenen Lösung erhalten:
- 215

Kreditbetrag	350.000,00 €
Jahreszinssatz	4,20%
Darlehenslaufzeit in Jahren	20
Anfangstermin des Kredits	01.01.2009

Monatliche Zahlung	2.158,00 €
Zahlungsperioden	240
Gesamtzinsen	167.919,42 €
Kreditkosten gesamt	517.919,42 €

Mit dieser Investitionssumme ließe sich sicher der Neubau eines Bürgerbüros umsetzen, da hier wahrscheinlich auch noch Fördergelder für energetische Infrastruktur genutzt werden könnten und keine Kosten für die Bauplätze anfallen würden.

220 Ob der Erhalt des GH hiermit möglich ist, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Fördergelder für energetische Sanierung würden aber auch hier möglich sein.

IV. Schlussbetrachtung

225 Schlussendlich schicken wir voran, dass das vorliegende Konzept **keinesfalls den Anspruch erhebt, vollständig zu sein**. Insbesondere die Wege über die Samtgemeinde und über eine Beteiligung der Vereine haben wir nicht weiter ausgeführt, da wir erst mal nicht annehmen, dass diese Wege realistisch sind.

Unser Konzept ist ein gangbarer Weg, der mögliche Optionen aufzeigt und in der Breite viele Gedanken aufnimmt und sie ergebnisorientiert aufarbeitet.

Fakt ist, ein Kleinklein wird uns gerade im Hinblick auf den derzeitigen Schriftverkehr mit dem Landkreis nicht weiterbringen.